

## Großzügiges Eckhaus mit flexiblen Wohnkonzepten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	289.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Immobilie bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1900 erbaut und 1960 durch einen Anbau erweitert, wurde das Haus im Jahr 2000 umfassend renoviert. Dabei wurden Fenster, Strom- und Wasserleitungen sowie die Innenausstattung erneuert.

Das Haus liegt in der Nähe einer Autobahn, was eine hervorragende Anbindung an die nächste Stadt garantiert. Dank der modernen Fenstergenießen Sie dennoch Ruhe und Komfort. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Einliegerwohnungen mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>, die zusammen eine monatliche Miete von 630 € einbringen. Diese Wohnungen bieten eine ideale Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu generieren oder sie als Wohnraum für größere Kinder oder Großeltern zu nutzen.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss erstreckt sich über 135 m<sup>2</sup> und umfasst fünf Zimmer, eine Küche und ein Bad.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	342 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1960



Zur Immobilie gehören außerdem ein Carport und eine große Garage, in der zwei Autos hintereinander Platz finden. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Der kleine Vorgarten und der Innenhof verleihen dem Haus einen gemütlichen Charme. Im Innenhof befindet sich ein Hobbyraum, der mit einem Kamin beheizt werden kann und über eine kleine Bar sowie ein extra WC verfügt. Dieser Raum eignet sich perfekt für gesellige Abende oder als Rückzugsort. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der Einliegerwohnungen profitieren möchten. Auch für Mehrgenerationenfamilien bietet das Haus optimale Bedingungen, da die Einliegerwohnungen flexibel genutzt werden können. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses großzügige Eckhaus bietet, und lassen Sie sich von seinem Charme begeistern

## Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Das Stadthaus befindet sich in Völklingen, im charmanten Stadtteil Fürstenhausen. Diese Wohngegend im Saarland kombiniert die Ruhe eines Vororts mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur von Völklingen. Die Stadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Innenstadt sowie wichtige Einrichtungen wie Einkaufszentren, Schulen und medizinische Einrichtungen schnell erreichbar sind. Die Autobahnanbindung ist optimal und ermöglicht es, die umliegenden Städte und Regionen bequem zu erreichen.

Fürstenhausen ist bekannt für seine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Die idyllische Umgebung und die sozial gut integrierte Gemeinde machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und all jene, die eine gute Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur suchen. Die lebendige Kulturszene und das reiche gastronomische Angebot in Völklingen runden das Leben in dieser Gegend perfekt ab.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-11-21
Energieverbrauchskennwert	166.2kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



..



## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Fliesen, Granit, Laminat
  - + Wandbeläge  
Putz, in den Nassräumen Fliesen
  - +Küche
  - + Bad / Sanitär 3 mal-2mal mit Dusche , 1 mal mit Wanne
  - + Dach -Walmdach aus 2000
  - Fassade 2010 neu gestrichen
  - + Heizung  
Öl mit 4.500 l, Brenner aus 2023
  - + Ausführung  
Massivhaus
  - +Strom aus 2000
  - +Wasserleitungen 2000
  - + Gasleitungen 2000
  - + Fenster  
Zweifach verglaste-Fenster aus 2000
  - + Garage für 2 Autos
  - + 1 Carport
  - + Kellerraum
  - + Hobbyraum mit Kamin und WC im Anbau
- Immobilienportal-saarland.de

Sonstiges

Einliegerwohnungen im EG

Wohnung 1 ca. 40m<sup>2</sup> 280 € Miete 1ZKB

Wohnung 2 ca. 25m<sup>2</sup> 350 € Miete 1ZKB

Die Hauptwohnung hat ca 120m<sup>2</sup> 5ZKB mit Gäste WC und Balkon/ Terrasse



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.

Rufen Sie an: 0157-73114783

Schreiben Sie uns: [p.dimulo@innovativ-immo.de](mailto:p.dimulo@innovativ-immo.de)



innovativ-immo.de  
Innovativ Immobilien.



Terrasse der Hauptwohnung im 1. OG



Terrasse der Hauptwohnung im 1. OG



Wohnzimmer der Hauptwohnung im 1. OG



Wohnzimmer der Hauptwohnung im 1. OG



Wohnzimmer der Hauptwohnung im 1. OG



Gästezimmer der Hauptwohnung im 1. OG



WC der Hauptwohnung im 1. OG



Schlafzimmer 1 der Hauptwohnung im 1. OG



Schlafzimmer 2 der Hauptwohnung im 1. OG



Kinderzimmer der Hauptwohnung im 1. OG



Flur der Hauptwohnung im 1. OG



Flur der Hauptwohnung im 1. OG



Treppenhaus im Hauptflur



Wohnraum der Einliegerwohnung 1 im EG



Küche der Einliegerwohnung 1 im EG



Bad der Einliegerwohnung 1 im E



Hobbyraum im Keller



Hobbyraum im Keller



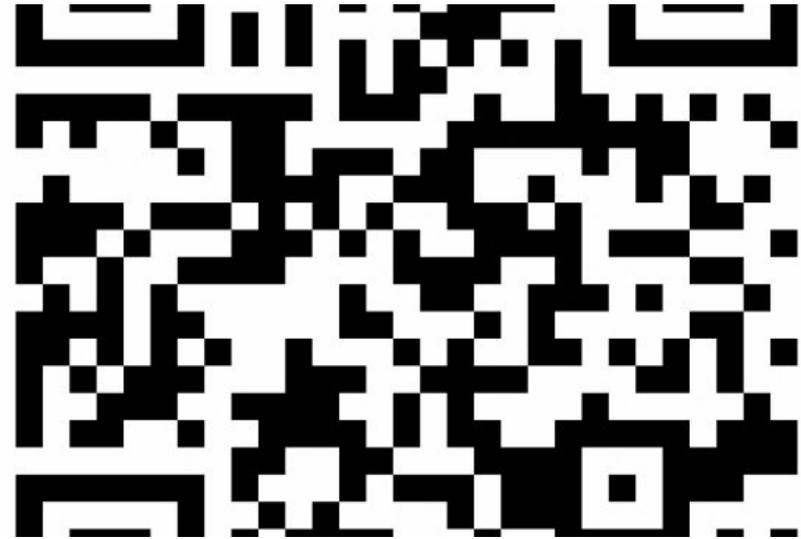
Große Garage



Große Garage



Große Garage



Virtueller Rundgang

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)

[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)